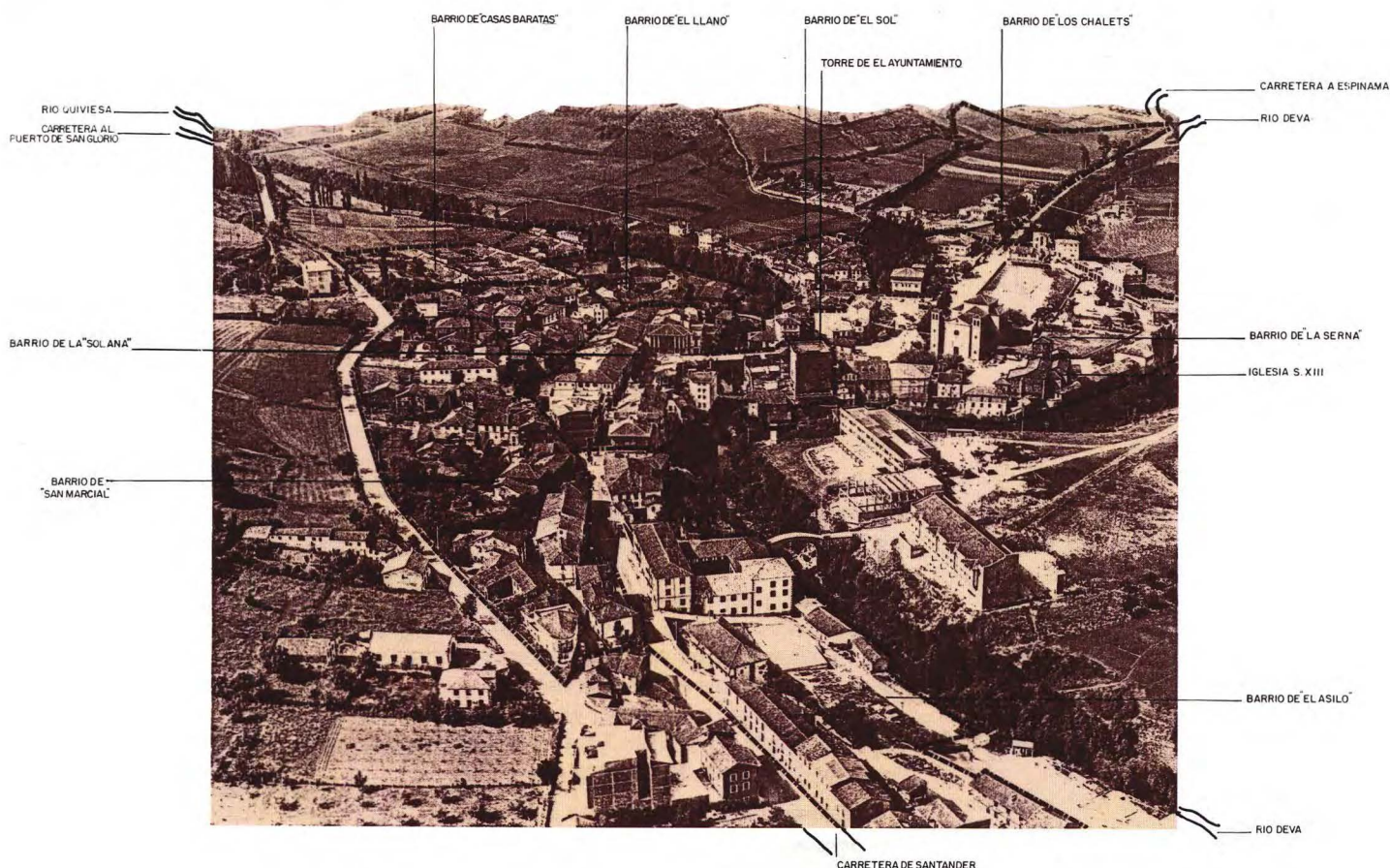


# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DE POTES

J. AGUILERA  
J. DE LA DEHESA  
D. PEREZ-MEDINA



## ANTECEDENTES

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que se comenta en este artículo hay que inscribirlo dentro de la dinámica rehabilitadora que surge en España como réplica al destroz sistemático de las ciudades y pueblos, así como de su arquitectura, que se venía realizando como consecuencia de la década desarrollista 1960-1970.

El marco inicial en el que comienza a fraguarse la idea de salvar el Burgo de

Potes hay que buscarlo en la presentación de la Fundación para la Ecología y Protección del Medio Ambiente (FEPMA) al Concurso de Ideas de Promoción del Turismo que convoca la Secretaría de Estado del Ministerio de Comercio y Turismo.

Este trabajo realizado por dicha Fundación con la colaboración de José Luis García Fernández, José María Pérez González y Javier Aguilera-Rojas creó un germen de sensibilización en los poderes públicos para poder plantear las

primeras operaciones destinadas a detener el proceso de deterioro progresivo que se venía operando en el núcleo y que se concretaban en las siguientes:

- Conseguir la declaración de Conjunto-Histórico-Artístico para el núcleo, como una primera medida cautelar que obligase al preceptivo informe de Bellas Artes como paso previo a la concesión de las licencias de edificación.
- Adquirir por parte de FEPMA un edificio antiguo en el barrio de la Solana como sede del ente mixto encargado de



la gestión de la operación, realizando sobre él una actuación de rehabilitación que sirviera como pauta e incentivo a seguir en el resto del Burgo.

- Crear un marco normativo regulado que permitiese reglamentar de forma permanente las actuaciones a realizar en el casco antiguo. La figura elegida para ello era la de un Plan de Reforma Interior y Extensión, cuyo ámbito y objetivos deberían ser definidos en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito municipal, en aquellos momentos en redacción.

De esta forma, FEPMA logra firmar un convenio con la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el que la Fundación actúa como gestor del Plan, dentro de una maniobra de mayor alcance, contratando al equipo técnico, redactor y asesor que lleva a cabo el PERI.

## ESTUDIOS PREVIOS

Como justificación del ensayo y primera fase del mismo se entregan sintetizadas las ideas expresadas en el mencionado concurso turístico bajo el título de Estudios Previos que se estructuran en los siguientes apartados:

### El Burgo de Potes

Expresión gráfica de El Burgo, su encuadre geográfico en la comarca de Liébana, dibujos expresivos de la arquitectura autóctona, así como del grado de ocupación de la misma.

### Rehabilitación y turismo

En este segundo apartado se recogían las propuestas para el concurso, estructurándose en una Memoria explicativa de las intenciones de protección del núcleo acompañada de perspectivas y datos físicos y socioeconómicos en los que se inscribía la operación. Entre los objetivos más destacables que se perseguían inicialmente habría que destacar los siguientes:

- Declaración de Centro de Interés Turístico.
- Declaración de Conjunto Histórico-Artístico.
- Redacción del PERI.
- Mejora de infraestructuras.
- Recuperación de edificios históricos.



*Barrio de la Solana; al fondo, la torre del Ayuntamiento y la iglesia parroquial.*

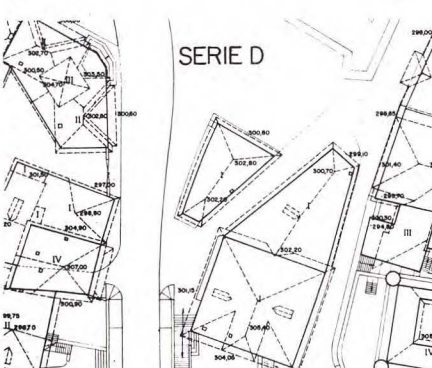
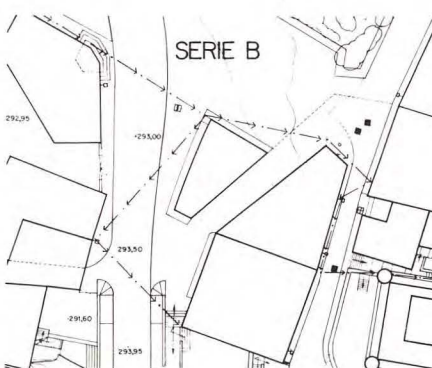
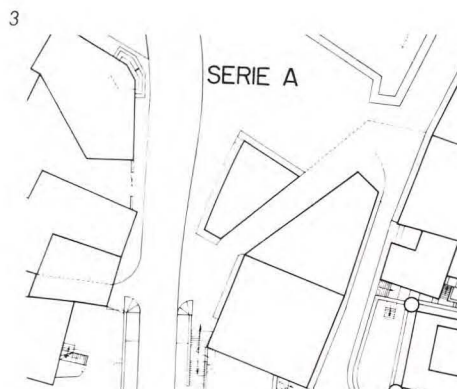
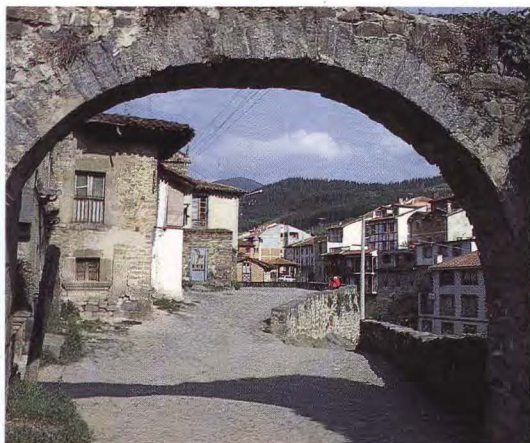
*Puente sobre el río Quiniesa a su paso por Potes.*



*Una estructura urbana compacta de calles estrechas con perspectivas sobre la arquitectura popular.*







— Investigación y fomento de las tradiciones.

Asimismo, se realizaba un análisis de los barrios más significativos del burgo: San Marcial, la Solana, y el Sol, realizándose un análisis de la tipología de la edificación en una primera clasificación: palacios, pequeñas casas de arquitectu-

1. Arcos de una antigua casona en el barrio del Sol.
2. Casas de arquitectura popular y casonas del barrio de la Solana.
3. Detalle de las cinco series cartográficas útiles para cada una de las informaciones y manipulaciones a realizar posteriormente.

ra popular y casas medianas. El apartado finalizaba con un somero análisis de financiación y explotación del parque inmobiliario como futura oferta turística.

#### Delimitaciones

Se proponían las delimitaciones no coincidentes relativas a la declaración

de Conjunto Histórico-Artístico y la delimitación del ámbito del PERI.

#### LA CARTOGRAFIA

Dada la escala 1/500 a que se entregó el Plan Especial, fue necesario el levantamiento de una cartografía ejecutada con un alto nivel de precisión.

Se realizó un vuelo especial cuyos negativos tenían una escala 1/3.700 mediante dos pasadas cruzadas con ángulo de 15° y fotogramas superpuestos.

La elaboración de las minutas se efectuó con siete puntos de apoyo y se corrigió y complementó mediante el oportuno trabajo de campo.

Los resultados de la cartografía se expresaron en cinco series cartográficas, útiles para cada una de las informaciones y elaboraciones realizadas posteriormente. En síntesis, estas series fueron las siguientes:

Serie A. Planos elementales sin curvas de nivel. Límites de edificación y otros elementos que conforman el espacio urbano.

Serie B. Serie A + vegetación + curvas de nivel + elementos escena urbana.

Serie C. Serie A + deslinde y numeración parcelas catastrales.

Serie D. Serie A + plano de cubiertas (aleros, vertientes y cumbres, número de alturas y cotas).

Serie E. Serie B + Serie D. Es decir, la cartografía completa.

#### INFORMACION URBANISTICA

El planteamiento de la recogida de información urbanística de Potes huyó de encuestas especializadas y recogida de datos impersonales. Puesto que la actuación en un núcleo de estas características se apoya en un conocimiento profundo y de gran sensibilidad del núcleo, se prefirió que el trabajo de recogida de información se efectuase por el propio equipo de arquitectos redactores del Plan. De esta forma, viendo la arquitectura, comprobando la cartografía levantada, hablando directamente con los propietarios de sus problemas, etc., se va efectuando un proceso de interacción con el medio físico y humano que permite posteriormente dar soluciones con un mayor grado de fiabilidad.



Este método nos acerca a un planteamiento más concreto y arquitectónico del urbanismo de detalle, rehuendo los fríos análisis estadísticos y sustituyéndolos por una compenetración directa con la pieza urbanístico-arquitectónica.

Se estructuró la información en un volumen de análisis sectoriales, otro de planos y un tercero de análisis de todas y cada una de las manzanas del núcleo, así como de las unidades arquitectónicas que las integran.

### Análisis por sectores (Memoria)

Los puntos tratados en la memoria de la información fueron los siguientes:

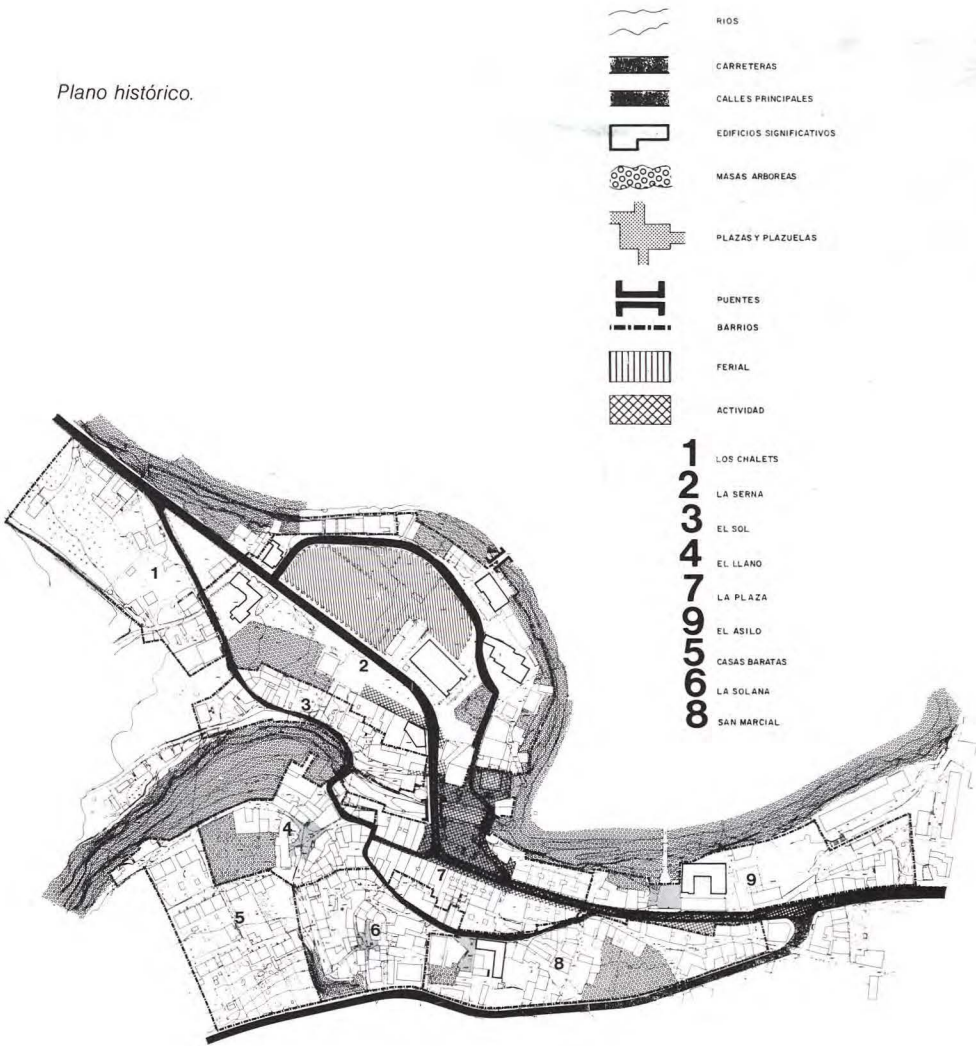
**Antecedentes.** En este primer punto se trataron los antecedentes históricos y administrativos de Potes y del valle de la Liébana, así como las transformaciones urbanas acaecidas en el núcleo durante el siglo XX, adjuntando un amplio reportaje de planos y fotografías antiguas. Estos datos permitieron, posteriormente, aportar algunas de las soluciones de diseño perdidas por posteriores actuaciones, que mediante el PERI se pretenden rescatar.

**Determinaciones y precisiones del planeamiento superior.** El preceptivo análisis de las Determinaciones del Planeamiento de mayor rango fue realizado dando una gran importancia a la explicación de la delimitación del ámbito del PERI, cuyo perímetro, más amplio que el estrictamente indispensable, se justificaba por el deseo del equipo redactor de poder dar la posibilidad de actuar sobre licencia directa, huyendo de la posible ambigüedad del propio planeamiento de detalle posterior.

**Estructura y actividad urbana.** Se estructuraba este capítulo en los siguientes puntos: Ocupación del suelo (áreas ocupadas y libres), análisis y definición de las áreas de interés urbano y ambiental. Definición de las unidades morfológicas (barrios). Asimismo, se realizaba un análisis de los elementos urbanos singulares (plazas y plazuelas) y de las masas arbóreas de interés. Por último, se realizaba un análisis del paisaje urbano y de percepción visual del interior del núcleo y desde el exterior hacia el núcleo.

Los resultados de las diferentes metodologías utilizadas para estos análisis fueron plasmadas en series cartográficas que posteriormente se detallan.

Plano histórico.



Plano de estructura urbana.

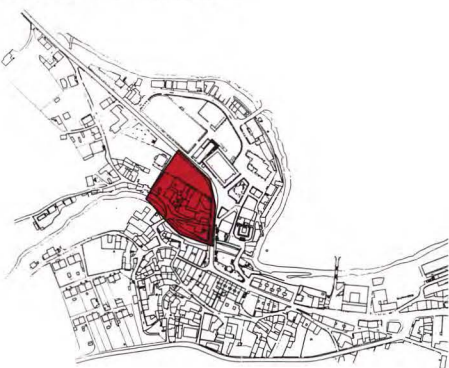






Gran explanada al borde de la iglesia donde se celebra el mercado de ganado.

Estudio de manzana cero.



**Estructura parcelaria.** El análisis sobre este punto versó hacia los dos aspectos de mayor interés en todo proceso urbanístico: la forma y la propiedad.

Los tipos de parcelas detectadas fueron los siguientes:

- Parcelas de gran tamaño en zonas de nuevo crecimiento.
- Parcelas regulares que sustentan bloques de pisos recientes.
- Parcelación de regiones devastadas.
- Parcelación irregular de carácter rural.
- Parcelas soporte de equipamiento.

Se evitó la realización de un análisis profundo de relación frente-fondo de parcela, dado que en un núcleo de estas características es imposible de realizar, dada su gran aleatoriedad. La propiedad fue detectada a la vez que se realizó el fichero de las edificaciones, por juzgar de gran interés este dato a la hora de hacer viables las propuestas de planeamiento.

**Comunicación y transportes.** Se efectuaron análisis del diseño y estado de la red viaria, clasificando cada uno de sus elementos (carreteras de acceso, itinerarios interiores primarios y secundarios, itinerarios de uso exclusivamente peatonal) y del tipo de pavimentaciones (grava, baldosa hidráulica, hormigón, riego asfáltico, canto rodado, tierra apisonada, empedrado irregular, empedrado regular y césped con arbustos).

**Sistemas de espacios libres y equipamiento.** Las variables contempladas al tratar este capítulo fueron: los ríos, las riberas, las carreteras, las calles, plazas y plazuelas, los jardines, huertas y otras zonas verdes, los espacios libres privados indiferenciados y los edificios de equipamiento significativo. La expresión gráfica quedó plasmada en los planos correspondientes.

**Población.** En este punto se trató de la composición, evolución, estructura socioeconómica y distribución, haciéndose hincapié en el nivel socioeconómico de la población en relación con los futuros programas de rehabilitación que sería necesario implementar.

**Infraestructuras.** En este capítulo se recogieron las redes de agua, electricidad, alumbrado público y saneamiento.

**Actividad económica.** El análisis efectuado someramente sobre este punto,

versó sobre el encuadre comarcal del núcleo de Potes, la actividad económica por sectores, su tipificación e intensidad, así como un análisis final del empleo.

## Planos

Los planos que se levantaron para la información urbanística fueron los siguientes:

- Histórico.
- Relación con el planeamiento.
- Topográfico.
- Catastral.
- Estructura urbana (elementos estructurantes del núcleo).
- Vista aérea.
- Paisaje urbano.
- Panorámicas exteriores e interiores.
- Sistema de espacios libres.
- Red viaria y peatonal.
- Pavimentación y estado de la misma.
- Red de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de distribución de agua.
- Saneamiento.
- Edificación, volúmenes y ocupación.
- Edificación, alturas.
- Edificación, usos.
- Edificación, tipologías.
- Edificación, estado de conservación.
- Edificación, valor arquitectónico e impactos.
- Régimen de tenencia. Tipo de residencia.

## Fichero de edificios

Por último, se incluyó un fichero de edificios de los que se adjunta una muestra, tratando, para cada manzana, los siguientes aspectos:

- Descripción de la manzana y reportaje fotográfico de la misma.
- Plano esquemático de la situación de la manzana en el núcleo.
- Esquemas de las unidades arquitectónicas que componen la manzana (numeración).
- Plano de cubiertas de la manzana.
- Ficha de cada uno de los edificios de la manzana con fotografía de la unidad analizada y datos arquitectónicos de conservación y sociológicos con una valoración final del valor arquitectónico, impacto y estado de conservación.



AVANCE DE PLANEAMIENTO

El avance de planeamiento se estructuró en un texto y unos planos que expresaran con claridad las intenciones y objetivos perseguidos por el PERI.

El texto comprendía los mismos capítulos que la información urbanística, tomando como método para el tratamiento de la misma la siguiente secuencia:

- Síntesis de la información urbanística.
- Problemática.
- Objetivos de planeamiento.
- Mecanismos de diseño y gestión.

La expresión de este método se realizó en forma de cuadro que se adjunta.

Finalmente, se trataba en un último punto la conclusión, descripción y características de la ordenación propuesta, polarizada fundamentalmente en dos aspectos fundamentales:

- Ordenación de volúmenes.
- Ordenación de espacios.

Al Avance se adjuntaba una propuesta de catálogo (precatálogo) como un documento complementario del PERI de acuerdo con el Artículo 86 del Reglamento de Planeamiento.

En el precatálogo se diferenciaban los edificios de los espacios libres.

La participación pública durante la etapa del Avance fue escasa a pesar de la campaña de animación realizada a base de folletos y exposiciones públicas de documentación y charlas de divulgación.

Los planos que formaban el Avance de Planeamiento fueron:

- Precatalogación de edificios.
- Precatalogación de espacios libres.
- Ordenación general.
- Usos, unidades de actuación. Parcelación.
- Ordenación viaria.
- Ordenación volumétrica.

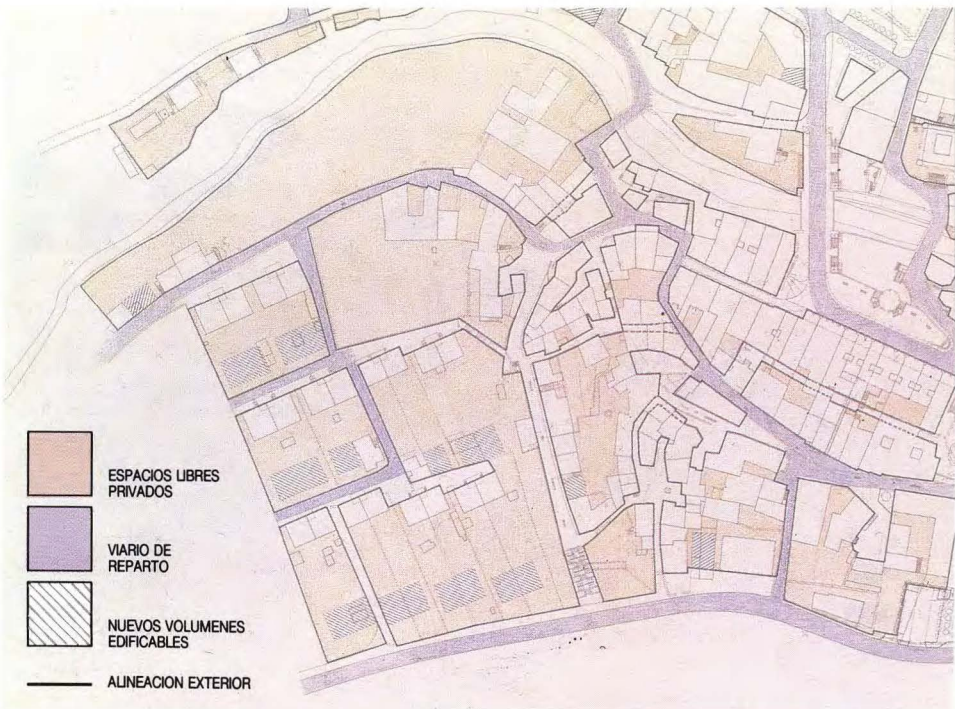
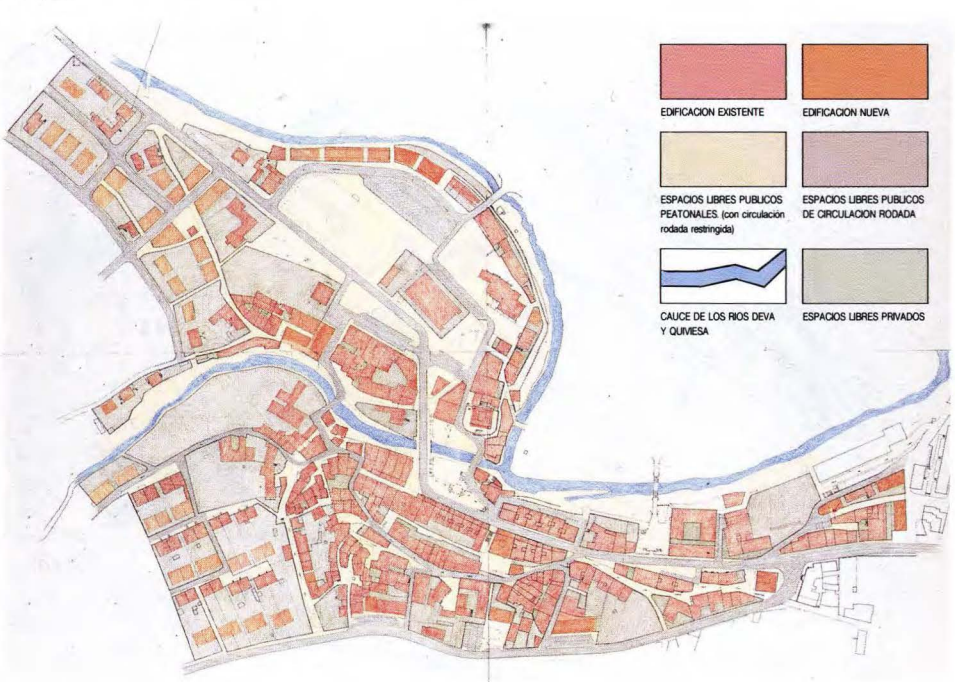
EL PLAN (EJEMPLAR DE APRÓBACION INICIAL)

La documentación exigida reglamentariamente fue la siguiente:

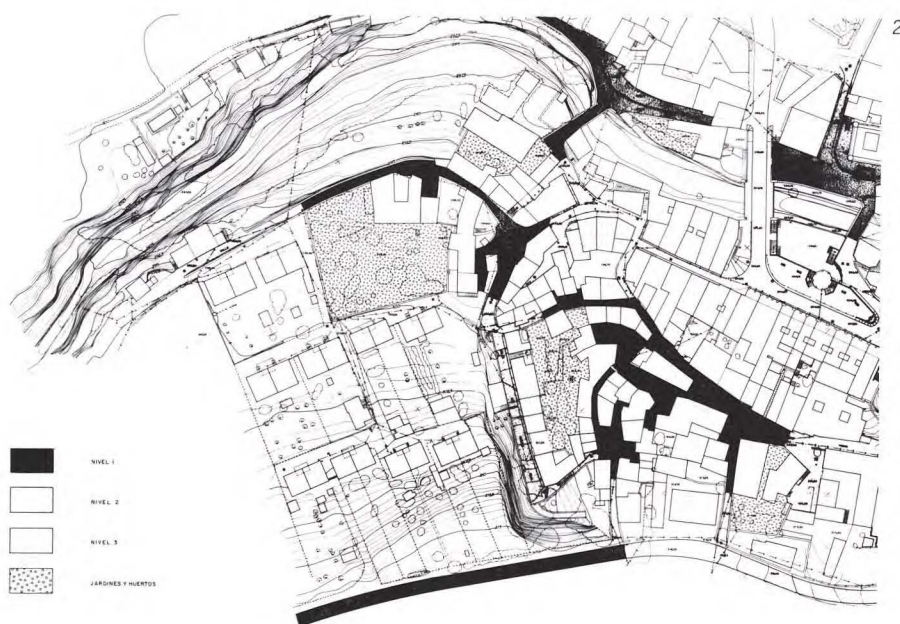
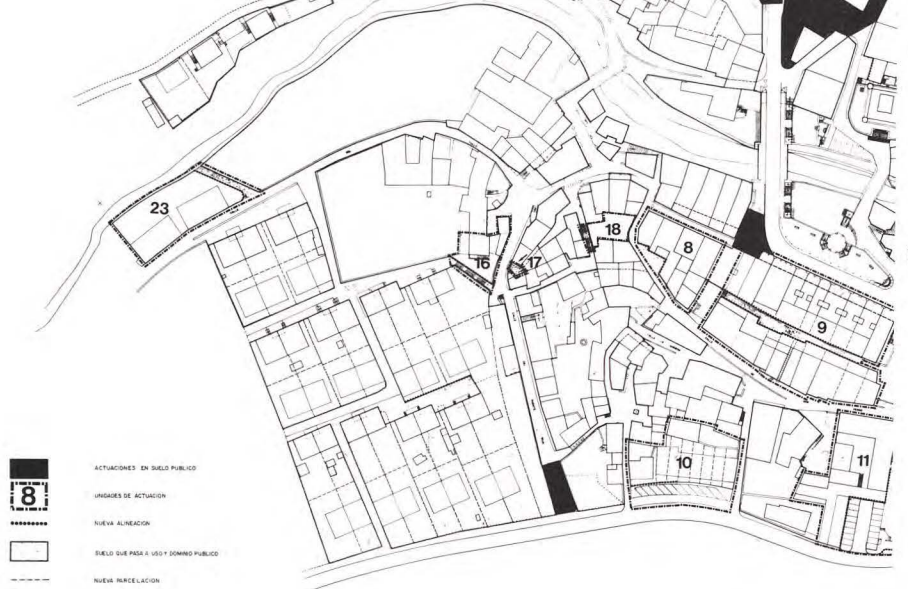
Memoria justificativa de la ordenación y del catálogo

Este documento siguió prácticamente las mismas pautas de las ya expresadas para el Avance, con la introducción de

Panorámica del área sobre la que pretende actuar el plan; al fondo, los Picos de Europa.







las aportaciones derivadas de las sujeciones a dicho documento.

## Planos

Las series de planos aportados como documentación del PERI fueron:

- Red viaria y sistema de espacios libres.

- Alineaciones y rasantes.

- Alzados. Dentro de esta serie se graficó el estado actual de todos los alzados de los edificios del casco antiguo, su localización, así como las propuestas derivadas del propio PERI. Tal vez este sea el punto más laborioso y voluntarista del plan, al incidir de forma gráfica en las futuras intervenciones arquitectónicas como un complemento gráfico de primer orden en la árida aplicación de las ordenanzas escritas.

- Ordenanzas de la edificación (referencia a cada una de las ordenanzas de las zonas).

- Actuaciones en suelo público, definición de las unidades de actuación, nuevas alineaciones, suelo que pasa a dominio público y nueva parcelación.

- Catálogo de espacios libres.

- Catálogo de edificios.

## Ordenanzas

El volumen de Ordenanzas se planteó definiendo los siguientes tipos de aplicación y tratándose para cada una de ellas las variables a las que se asocian.

**Ordenación de renovación y obra nueva.** Esta Ordenanza va dirigida a intentar recuperar la imagen unitaria del casco antiguo de Potes en las nuevas obras que se ejecuten, utilizando una gran cantidad de ordenanzas gráficas (propuestas de alzados) y dos premisas básicas:

- Recuperación de la relación parcela-edificación, utilizando la pequeña promoción como pauta de intervención.

- Búsqueda de la homogeneidad volumétrica y material que permita conseguir una unidad dentro de la diversidad del núcleo.

Los puntos tratados por la Ordenanza se resumen en:

Definiciones generales: ámbito, alineaciones de parcelas y edificación, rasantes, parcela edificable, y agregación parcelaria. Condiciones de la edificación: ocupación de la parcela, espacio libre, número de plantas, altura, volumen total



1. Catálogo de actuaciones.
2. Catálogo de espacios libres.
3. Catálogo de edificios.
4. Ordenanzas de edificación.

4



edificado, altura libre de pisos, plantas bajo cubierta, plantas bajo rasante, cubiertas, patio interior de parcela, patios mancomunados, retranqueos y salientes, pasajes, soportales, vuelos, ejes de modulación, tamaño de huecos, huecos a zaguanes y cocheras, huecos a patios interiores, buhardillas y tragaluces. Condiciones de uso: vivienda, garaje, aparcamiento, industria, almacén, hotelero, comercios, oficinas de reunión y espectáculos, religioso, cultural, deportivo, sanitario, asistencial y otros; y elementos y materiales de construcción (fachadas, cubiertas, buhardillas, aleros, cuerpos volados y balcones, galerías, solanas y balaústres, carpinterías, persianas, chimeneas, toldos, rótulos, escaleras, aislamientos y servicios).

Estos apartados se completan con uno último relativo a la documentación exigible para cada una de las obras a realizar, cuya expresión queda reflejada en un cuadro resumen.

**Ordenanza de conservación.** Dirigida a aquellos elementos que deben ser protegidos diversificados de la siguiente forma:

- Edificios de interés histórico-artístico.
- Edificios o agrupaciones de interés histórico-tipológico.
- Edificios o agrupaciones de interés ambiental.
- Jardines y espacios libres de interés.

Para cada uno de ellos se definen las variables normalmente utilizadas (definición, nivel de protección y usos permitidos).

**Ordenanza de reforma.** Ordenanza dirigida a los edificios que quedan fuera de alineación por los cambios de las mismas definidos por el plan, y apertura de calles y los que sobrepasen la altura permitida en la Ordenanza de renovación.

#### Programa de actuación y estudio económico-financiero

En este documento se contrastan las valoraciones de las diferentes actuaciones previstas por el Plan con las posibilidades económicas del Ayuntamiento en orden a la viabilidad de las mismas.

Para flexibilizar al máximo las intervenciones municipales no se estableció plan de etapas.

La estructuración metodológica del documento se realiza de la siguiente forma:

- Definición de las actuaciones, referidas a la ordenación de volúmenes y a los espacios libres públicos y viales, diferenciando las actuaciones realizadas en suelo público y otras que afectan a parcelas de propiedad privada. Para cada una de ellas, se definieron aquellas variables más relevantes, tales como su finalidad dentro de los objetivos del Plan, las condiciones que deben cumplirse y las Ordenanzas que le son de aplicación, la cuantificación de suelo, así como de la superficie construida afectada y el sistema de actuación que fuese de aplicación.

- Valoración de las actuaciones que afectan, tanto al suelo público como a parcelas de propiedad privada, contabilizando los costes de expropiación.

- Enumeración de los recursos económicos municipales derivados, tanto de los presupuestos ordinarios y extraordinarios como de la capacidad de endeudamiento municipal.

- Viabilidad financiera del Plan. En este apartado se establece la comparación antes mencionada en la que se explicaba el realismo del Plan como documento anejo.

Por último se aportaba el Real Decreto 2.329/1983, de 28 de julio, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano vigente en aquel momento y de un gran interés a la hora de hacer viable la rehabilitación de las viviendas a conservar en el núcleo histórico.

#### CONCLUSIONES

Si escasa fue la participación durante la fase de sugerencias al Avance de Planeamiento, nulo podría decirse que ha sido el interés final por llevar el PERI redactado a feliz término.

El ejemplar de aprobación inicial no la ha obtenido aún ni siquiera por parte del Ayuntamiento de Potes.

Es una pena ver cómo importantes esfuerzos profesionales realizados con un alto índice de atención quedan frustrados por la especulación y la, a veces, inoperancia de los poderes públicos.

**Javier Aguilera Rojas**  
**José de la Dehesa Romero**  
**Diego Pérez-Medina**  
Arquitectos